

TRIBUNALE DI BARI

Avviso di vendita

Procedura esecutiva immobiliare n. 212/2016 R.G.E.
(riunita alla n. 572/2016 e alla n. 402/2022)
Giudice: Dott.ssa Marina Cavallo
(delega al professionista 286/2023)

Il sottoscritto prof. Francesco Campobasso, iscritto presso l'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bari, con studio in Bari alla piazza A. Moro n. 16, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. – giusta ordinanza di delega del 14.09.2023 – per la procedura esecutiva n. 212/2016 R.G.E. (riunita alla n. 572/2016 e alla n. 402/2022), a norma degli articoli 490 e 570 c.p.c., nonché dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. n. 32 del 26.02.2015,

AVVISA

che a suo ministero, il giorno **18 aprile 2025**, alle ore **12.00**, procederà alla **vendita telematica asincrona** (esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti) **tramite la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>** del gestore **Editoriale 77 Post (Edizioni Web s.r.l.)**, della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Appartamento sito in Casamassima (BA) alla via Angelo Pende, n. 3/D, situato al terzo piano, composto da 4 vani e accessori, con pertinenziale lastrico solare e posto auto nell'atrio condominiale. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al fg. 72 p.lla 1684 sub 6, cat. A/3, superficie commerciale mq. 139,80. Si specifica che l'intero fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione e sono state riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie, meglio descritte nella perizia di stima. L'immobile risulta occupato dal debitore.

- Prezzo Base: € 102.235,86 (centoduemiladuecentotrentacinque/86)
- Offerta Minima: € 76.677,00 (settantaseimilaseicentosestasette/00)

Il tutto più dettagliatamente descritto (individuazione, stato locativo, stato di conservazione, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, asservimenti, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, situazione urbanistica ed edilizia e quant'altro) nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio a firma del dott. agr. Antonella Cillo depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari in data 03.02.2019, che con la presentazione dell'offerta si intende letta e conosciuta in ogni sua parte ed alla quale si rimanda per tutto quanto non descritto nel presente avviso.



Condizioni di vendita, modalità di presentazione ed esame delle offerte, gara e aggiudicazione:

1. Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **<https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>** e dovranno essere depositate, unitamente alla documentazione da allegare, entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica, ovvero **entro le ore 12.00 dell’11 aprile 2025**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte si intendono depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendono acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio “Pagamento di bolli digitali”, presente sul sito del portale dei servizi telematici all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito.

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti indicati dalla legge, è ammesso ad offrire per l’acquisto.

L’offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall’art. 571, c. 3, c.p.c., e dovrà riportare i seguenti dati identificativi previsti dall’art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;



- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (prof. Francesco Campobasso);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione); Non è ammessa la rateizzazione del prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 212/2016 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;



- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art.579 co .2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
2. L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Proc. Esec. Imm. R.G.E. n. 212/2016 – Trib. Bari" acceso presso Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte Credito Cooperativo s.c., IBAN IT71P084690400000000102311, con causale "Proc. Esecutiva n. 212/2016 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal Delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

3. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora precedentemente indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;



- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 4. Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La durata della eventuale gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio il giorno 18 aprile 2025, ore 12.00, e di scadenza il giorno 29 aprile 2025, ore 12.00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.600,00 (duemilaseicento/00). Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

4. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), oppure quando all'esito della gara la migliore offerta non raggiunga il prezzo base, il Professionista delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara sarà visibile a tutti i partecipanti, tramite la piattaforma <https://venditetelematiche.tribunaliitaliani.it>, l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.



Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma resta l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/2022.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

5. Con la deliberazione del Professionista delegato sull'offerta vi sarà aggiudicazione definitiva, cui seguirà comunicazione ai sensi dell'articolo 574 c.p.c.
6. Nel caso in cui gli immobili risultino gravati da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, gli aggiudicatari degli stessi, ai sensi dell'art. 41, comma quarto del Decreto Legislativo n.385/93, dovranno versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto mutuante, per capitale ed interessi, depositando relativa quietanza presso lo studio del Professionista delegato ed inoltre dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo, nonché le imposte, diritti e spese conseguenti alla vendita, nel termine salvo sussistano le condizioni per il subentro nel mutuo stesso ai sensi del quinto comma del citato articolo 41 del Decreto Legislativo n. 385/93.

CONDIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA

1. Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto - eventualmente locativo - in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione, e con i proporzionali diritti e oneri di condominio. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



Si precisa che l'appartamento, di cui al lotto 1, versa in pessime condizioni, tutti i locali presentano problemi di condensa e formazione di muffe; inoltre, il C.T.U. ha rilevato che il cespite non risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, in quanto lo stato di fatto non corrisponde al progetto presentato in Comune e al titolo abilitativo rilasciato; l'immobile è gravato dalla trascrizione di un vincolo di destinazione "Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio alla costruzione del fabbricato da edificarsi".

2. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere – ivi comprese quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti (non garantendosi la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza), spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
3. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della Legge n. 47 del 28.2.1985 e 46, comma quinto, del DPR n. 380 del 6.6.2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario.
5. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che i beni sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, mentre le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari del Professionista delegato per le cancellazioni delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio dei beni, per l'eventualità in cui risultino occupati dal debitore o da eventuali terzi senza titolo opponibile alla procedura.
6. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica, ambedue agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto delegato, previo appuntamento, nonché sui siti internet di seguito indicati.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, mediante la società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. che provvederà, almeno 45 giorni prima della data della vendita, alla seguente pubblicità: affissione di 30 manifesti nel comune ove sono siti gli immobili in vendita, redazione e pubblicazione per estratto e per una sola volta sul quotidiano "La Repubblica – Edizione Bari", ed invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti.

Almeno novanta giorni prima della data di vendita, sarà effettuata, a cura del Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., la pubblicazione sul portale nazionale del sito www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it. Nel medesimo termine sarà, altresì, effettuata la pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale



delle vendite pubbliche”, dell’avviso e dell’ulteriore documentazione depositata in cancelleria (ordinanza di delega e relazione di stima).

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutte le attività che, a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il suo studio in Bari, Piazza A. Moro n. 16, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione esclusivamente nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle ore 19.30, previo appuntamento telefonico (Tel. 080/5214596).

L’immobile potrà essere visionato ogni mercoledì dalle ore 16.00 alle ore 18.00, **previo appuntamento da fissarsi esclusivamente attraverso il portale delle vendite pubbliche.**

Bari, 8 gennaio 2025.

Prof. Francesco Campobasso

